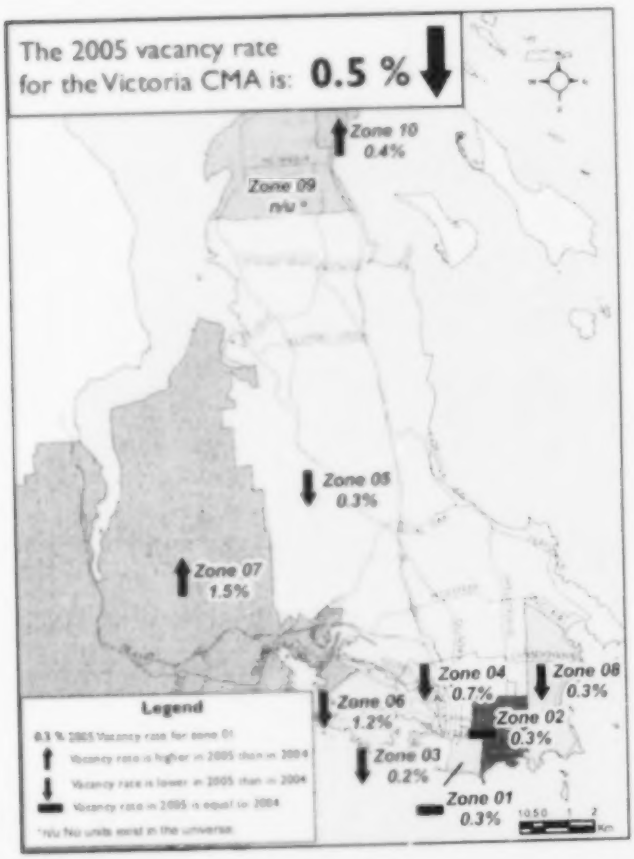
RENTAL MARKET REPORT

VICTORIA CMA

OCTOBER 2005

Apartment Vacancy Rate Remains Low in 2005

- Metro Victoria vacancy rates matched 2001's low of 0.5% this year, edging down from 0.6% in 2004.
- More job opportunites mean stronger demand for rental suites as people move to Metro Victoria for employment.
- Average rents rose 4.5% from 2004 levels - the highest increase recorded since 1991.
- In addition to putting upward pressure on rents, continued low apartment vacancy rates are supporting the trend to alternative rental housing provided by investors (condo rentals), homeowners (secondary suites) and other renters (shared accommodation).


The 2005 vacancy rate for the Victoria CMA is: 0.5 %
Zone 10 0.4%
Zone 09 n/u *
Zone 08 0.3%
Zone 07 1.5%
Zone 04 0.7%
Zone 08 0.3%
Zone 06 1.2%
Zone 02 0.3%
Zone 03 0.2%
Zone 01 0.3%
Legend
0.3 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004
*n/u No units exist in the universe

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Highlights
2 National Overview
3 Apartment Vacancy Rates, Survey Universe
4 Apartment Average Rents, Availability Rate
5 Townhouse Vacancies, Average Rents, Availability, Outlook for 2006
6-7 Map, Zone Description
8-16 Tables
17-18 Methodology, Contacts

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates
3.1.1 Row and Apt. Vac. Rates
3.1.2 Row and Apt. Avg Rents
3.1.3 # of Row and Apt. Units Vacant and Universe
3.1.4 Row and Apt. Avail.Rates

Canada

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres		
	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

Victoria's apartment vacancy rates were lowest of all major Canadian centres again in 2005.

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMAs) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.

Apartment Rental Market Demand Remains Strong

Growing demand for rental housing, together with a lack of new rental construction, is keeping vacancy rates low in Victoria. Demand is rising due to **strong employment growth, increased in-migration and higher university student enrollment.**

Suites with three or more bedrooms recorded the lowest vacancy rate at 0.2%, indicating rental **suites for larger households such as families were in shortest supply**.

In fact, no vacancies were reported for this type of accommodation outside the City of Victoria. As well, no two bedroom suite vacancies were reported in Sidney or Oak Bay.

Smaller suites reported lowest vacancies in Victoria City and Saanich. In contrast, higher vacancy rates for small suites could be found in Esquimalt and the West Shore markets of Langford, View Royal, Colwood and Sooke.

Overall vacancy **rates held below 2% in all areas of Metro Victoria**, and below 1% everywhere but Esquimalt and the West Shore. The James Bay area of Victoria City recorded the lowest rate, at 0.2%, followed by four zones reporting 0.3% vacancies: Fort. St. area, Cook St. area, Saanich/Central Saanich and Oak Bay.

Fewer Apartments in 2005 Rental Market

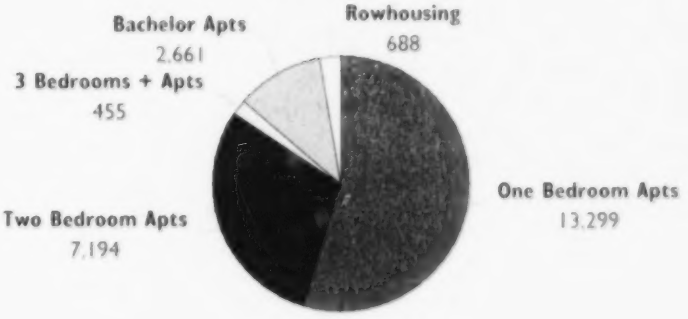
Metro Victoria saw **no new privately-initiated rental market suites completed** in 2005, and conversion of existing suites to other uses resulted in 100 fewer rental apartments overall. CMHC's 2005 survey encompassed 23,609 apartments, of which 116 were vacant, as well as 688 townhouses where just 5 vacancies were reported.

With real estate prices rising much faster than rent increases, **landlords are under growing pressure to convert rental apartments to homeowner condos** where feasible. Similar considerations mean that developers considering new multi-family construction are drawn to condos rather than rental apartments.

Rental Market Universe

Metropolitan Victoria

October 2005



Source: **CMHC Victoria**

Apartment Availability Rates Lower than in 2004

Victoria's strong rental market demand is reflected in dipping availability rates - 1.5% this year, down from 1.9% in 2004. **Fewer suites were available for rent** (meaning the existing tenant has given or received notice to more and a new tenant has not signed a lease, or the suite is vacant) **compared with last year in all markets except the West Shore.**

Bachelor suites recorded the highest availability, at 2.4%. Suites with the least availability were those with three or more bedrooms, although the availability rate did rise to 1.1% compared with 0.8% in 2004.

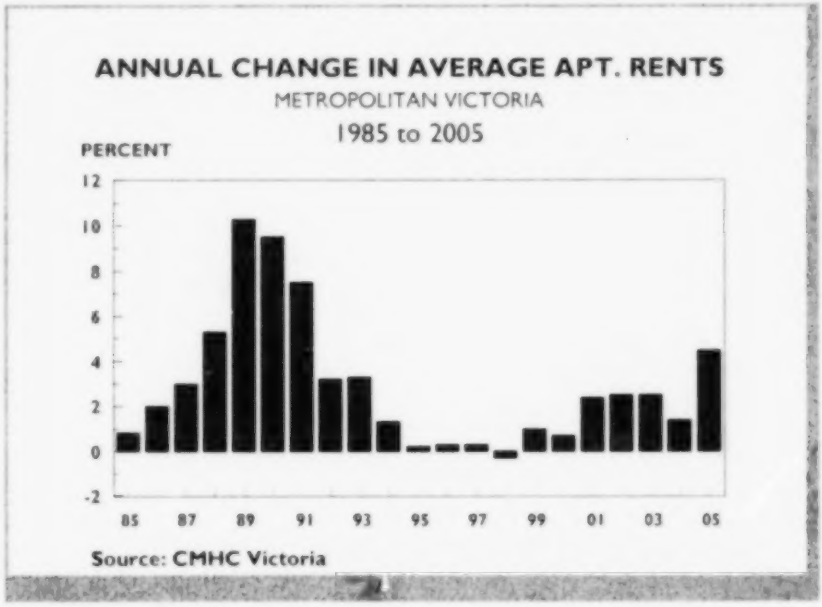
Low vacancy rates and low availability rates are putting upward pressure on rents (see below) and also play into **increasing development of alternative forms of rental accomodation** such as condo rentals, secondary suite rental and shared rental of houses. Metro Victoria's rising house prices (up 17% in 2003, 18% in 2004 and 20% in 2005) are another factor in the higher number of secondary suites now being rented: some homeowners manage high carrying costs of mortgages by renting rooms or suites in their homes. Investors, drawn to Victoria's real estate market because of rising prices, are also looking to rent out homes (condos or houses).

Apartment Rents Rise Moderately from 2004 levels

Average rents rose by 4.5% from last year, **pushed higher by continued low vacancies** and rising operating expenses in Metro Victoria. This year's increase, coming on the heels of a 1.4% uptrend in 2004, was the strongest recorded since 1991.

Apartments with three or more bedrooms saw the largest rent increase, rising 6.4% from 2004 levels, to average $976 this year.

Geographically, stronger increases were largely recorded in areas with lower vacancy rates. Sidney saw the largest jump, with rents up 11.5% from last year, followed by Oak Bay with a 7.2% increase.



Townhouse Vacancies Dip Below 1%

Five of 688 townhouse suites were vacant during October 2005's survey of Metro Victoria rental markets, with an overall vacancy rate of 0.7%.

No vacant units could be found within Victoria City. As well, **no two bedroom suites were vacant anywhere in Metro Victoria**. The low vacancy rate for townhouses together with low vacancy rates for larger apartments, reflects the scarcity of privately-initiated rental suites geared towards families in the Capital Region.

Townhouse Availability Rates Higher in Oak Bay and West Shore

Overall, 2.2% of townhouses surveyed in October 2005 were available for rent. **Renters were most likley to find a townhouse available in Oak Bay or West Shore markets**, while Victoria City markets reported the lowest availability rate.

As with the vacancy rate, the lowest availability was noted for two bedroom townhouses, indicating this market segment will continue to experience constraints in the coming months.

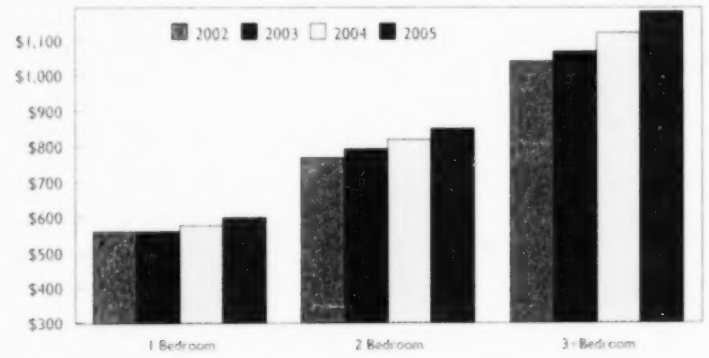
Townhouse Rents Edge Up

Average rents rose 2.0% from last year, following a 4.6% increase recorded in 2004. **Rents rose in all categories and all geographic areas except two bedroom townhouses in Esquimalt.**

Average Townhouse Rents

Metropolitan Victoria

October 2002 to October 2005



Source: CMHC Victoria

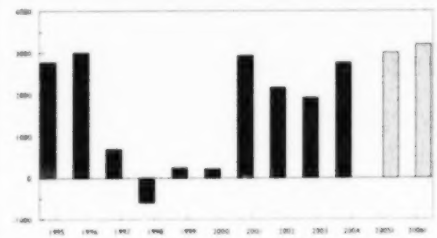
Rental Market to Ease in 2006

CMHC expects vacancy rates to edge up slightly in 2006 as more new multi-family condominium suites are completed and some of these trickle into the rental market. Strong rental demand is forecast to continue through 2006 as employment growth will remain robust and migration to the Capital Region increases.

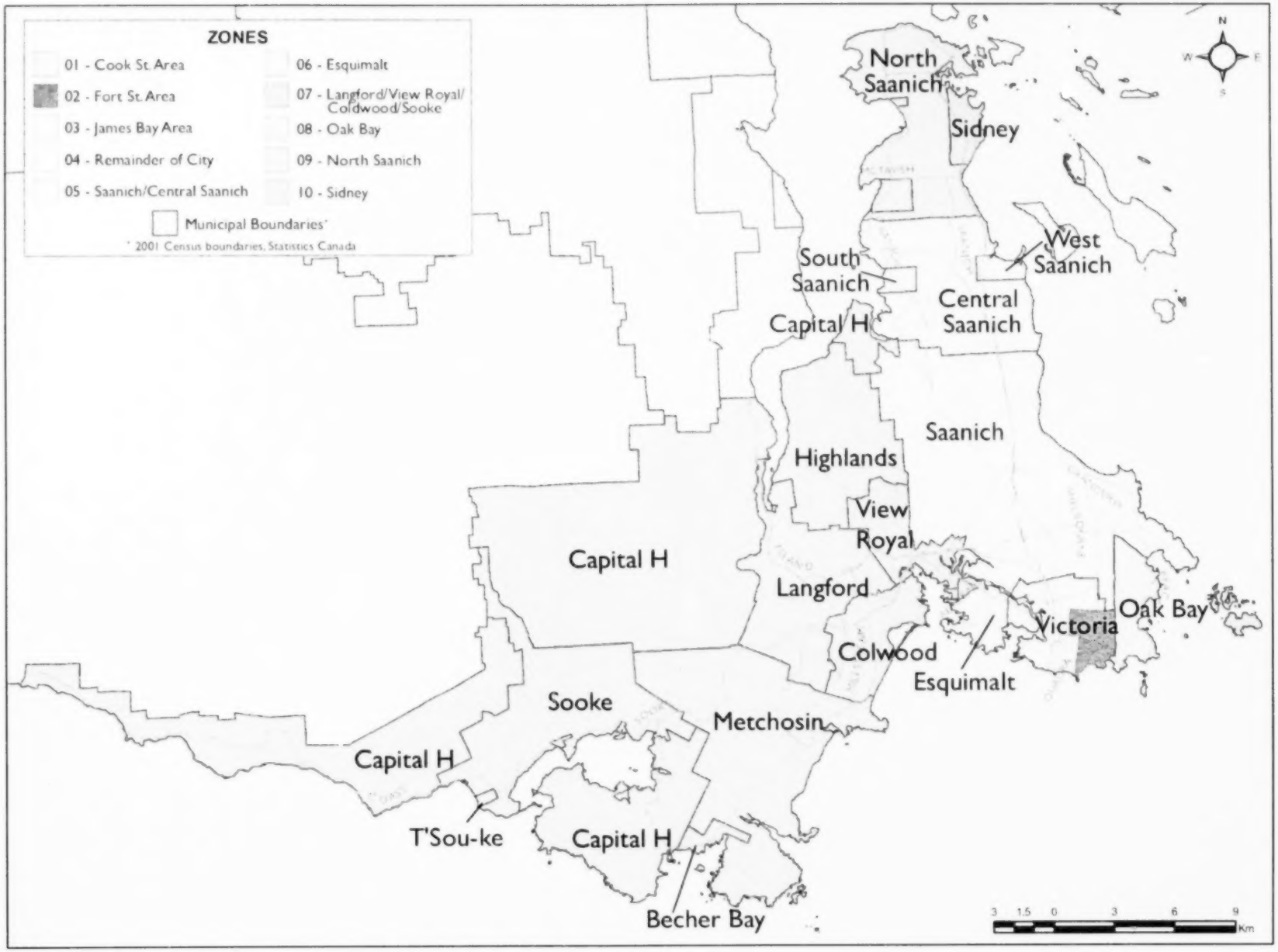
Average rents are forecast to bump up 3-5% in Metro Victoria next year as continued low vacancy rates and strong demand put upward pressure on rents.

Despite rising rents, rental investment will be overshadowed by investment in ownership units due to much higher price increases experienced in the homeowner market. Minimal new rental construction is anticipated during 2006.

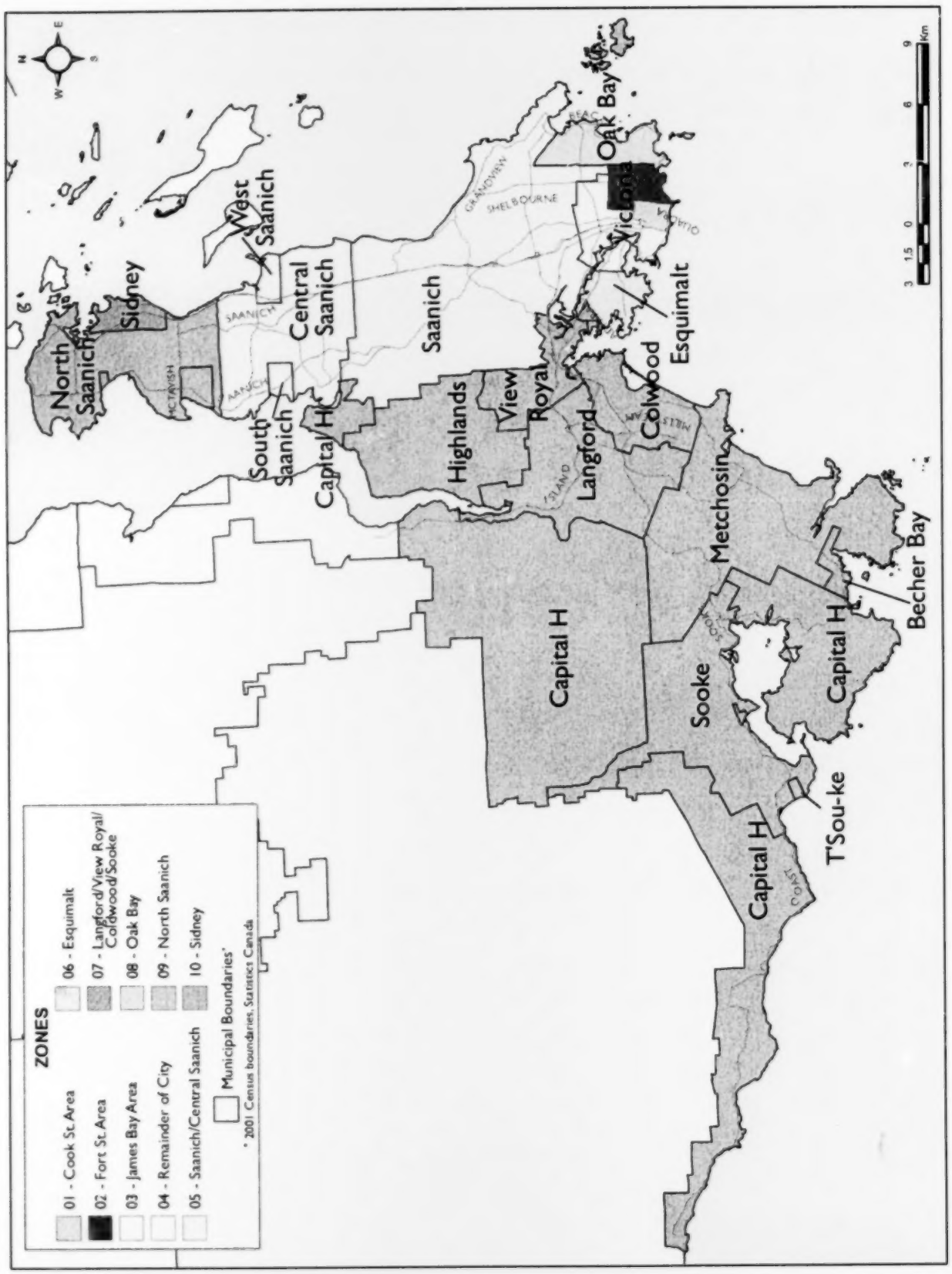
Capital Region Net Migration



Source: B.C. Stats Migration Components Table, CMHC forecast


ZONES
01 - Cook St. Area
02 - Fort St. Area
03 - James Bay Area
04 - Remainder of City
05 - Saanich/Central Saanich
06 - Esquimalt
07 - Langford/View Royal/ Colwood/Sooke
08 - Oak Bay
09 - North Saanich
10 - Sidney
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
N
W
E
S
North Saanich
Sidney
West Saanich
South Saanich
Central Saanich
Capital H
Saanich
Highlands
View Royal
Capital H
Langford
Oak Bay
Victoria
Colwood
Esquimalt
Sooke
Metchosin
Capital H
T'Sou-ke
Capital H
Becher Bay
3 1.5 0 3 6 9
Km

106-02905/


ZONES
01 - Cook St. Area
02 - Fort St. Area
03 - James Bay Area
04 - Remainder of City
05 - Saanich/Central Saanich
06 - Esquimalt
07 - Langford/View Royal/ Colwood/Sooke
08 - Oak Bay
09 - North Saanich
10 - Sidney
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
North Saanich
Sidney
West Saanich
Central Saanich
Saanich
Oak Bay
Victoria
Esquimalt
Colwood
View Royal
Highlands
Langford
Capital H
Metchosin
Sooke
Becher Bay
T'Sou-ke
3 1.5 0 3 6 9 Km

ZONE DESCRIPTIONS - VICTORIA CMA	
Zone 1	**Cook St. Area** - includes Fairfield and Rockland neighbourhoods - bounded on west by Douglas St., on north by Fort St. and on east by Moss St.
Zone 2	**Fort St. Area** - includes Fernwood neighbourhood - bounded on west by Cook St., on north by Bay St. and on east by City of Victoria boundary.
Zone 3	**James Bay Area** - bounded on east by Douglas St.
Zone 4	**Remainder of City** - includes downtown core, Victoria West, Hillside and Jubilee neighbourhoods - bounded on east by Cook St. and on south by Bay St.
Zones 1-4	**City of Victoria**
Zone 5	**Saanich/Central Saanich**
Zone 6	**Esquimalt**
Zone 7	**Langford/View Royal/Colwood/Sooke**
Zone 8	**Oak Bay**
Zone 9	**North Saanich**
Zone 10	**Sidney**
Zones 5-10	**Remainder of Metro Victoria**
Zones 1-10	**Victoria CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1 Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2 Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1 Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2 Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4 Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3 Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1 Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2 Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3 Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4 Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	0.0	0.7	0.5	0.2	0.2	0.4	**	**	0.3	0.3
Fort St. Area	0.2	0.0	0.4	0.4	0.3	0.2	**	**	0.3	0.3
James Bay Area	0.2	0.5	0.5	0.1	0.4	0.1	**	**	0.4	0.2
Remainder of City	1.6	0.8	0.7	0.5	0.5	1.0	**	**	0.8	0.7
City of Victoria (Zones 1-4)	0.7	0.5	0.5	0.4	0.3	0.4	0.5	0.6	0.5	0.4
Saanich/Central Saanich	0.6	0.0	0.7	0.3	0.1	0.3	0.0	0.0	0.4	0.3
Esquimalt	0.8	2.5	1.7	1.2	1.3	1.2	0.0	0.0	1.4	1.2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0.0	2.6	1.6	4.2	1.1	0.4	4.2	0.0	1.4	1.5
Oak Bay	0.0	1.9	0.7	0.4	0.5	0.0	0.0	0.0	0.6	0.3
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	0.0	0.8	0.0	0.0	**	**	0.0	0.4
Remainder of CMA (Zones 5-10)	0.5	1.3	1.1	0.8	0.6	0.6	0.7	0.0	0.8	0.7
Victoria CMA	**0.7**	**0.6**	**0.7**	**0.5**	**0.5**	**0.5**	**0.6**	**0.2**	**0.6**	**0.5**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	500	541	637	673	797	839	**	**
Fort St. Area	489	523	617	645	806	847	**	**
James Bay Area	547	570	691	722	875	916	**	**
Remainder of City	527	534	616	633	763	785	**	**
City of Victoria (Zones 1-4)	519	542	637	663	811	846	1,020	1,007
Saanich/Central Saanich	505	538	631	657	792	844	**	1,067
Esquimalt	502	519	588	608	708	734	820	852
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	549	560	733	815	873	912
Oak Bay	484	552	640	689	983	990	1,119	1,264
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Remainder of CMA (Zones 5-10)	497	529	612	640	782	824	854	959
Victoria CMA	**516**	**540**	**630**	**657**	**799**	**837**	**918**	**976**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Cook St. Area	3	376	4	1,806	3	614	**	**	9	2,821
Fort St. Area	0	508	13	2,867	2	1,317	**	**	15	4,739
James Bay Area	3	570	3	2,066	1	1,053	**	**	8	3,710
Remainder of City	7	813	15	2,832	11	1,132	**	**	33	4,854
City of Victoria (Zones 1-4)	12	2,267	34	9,572	17	4,117	1	168	64	16,124
Saanich/Central Saanich	0	179	5	1,548	4	1,229	0	111	9	3,067
Esquimalt	3	118	17	1,387	12	1,018	0	115	32	2,638
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	120	1	269	0	48	7	476
Oak Bay	1	53	2	554	0	427	0	9	3	1,043
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Remainder of CMA (Zones 5-10)	5	394	30	3,727	17	3,077	0	287	52	7,485
Victoria CMA	**17**	**2,661**	**64**	**13,299**	**34**	**7,194**	**1**	**455**	**116**	**23,609**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	0.6	2.5	1.8	0.8	1.1	0.8	**	**	1.5	1.0
Fort St. Area	0.4	0.5	1.8	1.2	1.1	1.4	**	**	1.4	1.1
James Bay Area	1.1	2.1	1.7	1.6	1.8	0.9	**	**	1.7	1.5
Remainder of City	3.8	3.4	2.0	1.6	1.6	1.8	**	**	2.2	1.9
City of Victoria (Zones 1-4)	1.8	2.3	1.9	1.3	1.4	1.3	0.5	0.6	1.7	1.4
Saanich/Central Saanich	3.3	2.2	2.6	1.7	0.9	1.6	0.0	0.9	1.9	1.7
Esquimalt	3.4	2.5	2.9	2.0	2.5	2.0	0.9	2.6	2.7	2.0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	5.1	10.3	2.4	6.7	2.2	0.7	4.2	0.0	2.7	2.9
Oak Bay	0.0	1.9	1.8	0.7	1.6	0.2	0.0	0.0	1.6	0.6
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	1.7	4.2	0.7	1.5	**	**	1.1	2.7
Remainder of CMA (Zones 5-10)	3.0	3.0	2.5	1.9	1.7	1.5	1.0	1.4	2.2	1.8
Victoria CMA	**2.0**	**2.4**	**2.0**	**1.5**	**1.5**	**1.4**	**0.8**	**1.1**	**1.9**	**1.5**

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
Victoria CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria CMA										
Pre 1940	0.3	0.9	0.5	0.6	0.6	0.8	0.0	0.0	0.5	0.7
1940 - 1959	0.4	0.0	1.2	0.8	0.4	1.1	**	**	0.8	0.8
1960 - 1974	0.7	0.3	0.6	0.4	0.6	0.4	1.1	0.3	0.6	0.4
1975 - 1989	0.1	0.2	0.6	0.6	0.2	0.2	0.0	0.0	0.4	0.4
1990+	3.7	4.3	1.5	0.0	0.0	0.6	0.0	**	1.2	1.1
Total	0.7	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5	0.6	0.2	0.6	0.5

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($)
by Year of Construction and Bedroom Type
Victoria CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria CMA								
Pre 1940	477	527	609	646	800	835	**	**
1940 - 1959	496	537	613	671	876	882	**	**
1960 - 1974	519	541	636	663	791	840	856	971
1975 - 1989	520	535	621	634	788	811	**	889
1990+	**	578	670	698	815	865	989	**
Total	516	540	630	657	799	837	918	976

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Structure Size and Bedroom Type
Victoria CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria CMA										
3 to 5 Units	0.0	1.8	1.2	0.5	0.6	1.0	0.0	0.0	0.8	0.8
6 to 19 Units	1.2	1.4	0.7	0.7	0.4	0.9	3.2	0.0	0.8	0.9
20 to 49 Units	0.9	0.4	0.8	0.6	0.6	0.4	0.0	0.0	0.7	0.5
50 to 99 Units	0.2	0.4	0.6	0.3	0.3	0.3	1.2	1.2	0.4	0.3
100+ Units	0.2	0.0	0.3	0.2	0.4	0.3	0.0	0.0	0.3	0.2
Total	0.7	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5	0.6	0.2	0.6	0.5

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($)
by Structure Size and Bedroom Type
Victoria CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria CMA								
3 to 5 Units	460	517	603	616	763	776	1,032	963
6 to 19 Units	485	524	596	646	755	796	**	965
20 to 49 Units	527	537	624	640	786	813	904	909
50 to 99 Units	535	551	643	666	823	869	928	939
100+ Units	533	558	668	702	849	911	822	1,062
Total	516	540	630	657	799	837	918	976

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Zone Victoria CMA

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	0.0	0.5	0.5	0.4	0.4	0.3	0.0	0.3	n/u	n/u
Fort St. Area	0.9	0.5	0.5	0.2	0.2	0.1	0.3	0.7	**	**
James Bay Area	0.0	0.8	0.3	0.7	0.5	0.2	0.4	0.1	0.6	0.1
Remainder of City	1.7	1.1	0.8	1.4	1.5	0.7	0.5	0.4	0.2	0.3
City of Victoria (Zones 1-4)	**0.8**	**0.7**	**0.6**	**0.7**	**0.5**	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**0.3**	**0.3**
Saanich/Central Saanich	0.0	1.3	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5	0.0	0.2	0.1
Esquimalt	2.3	0.8	2.2	3.0	1.5	1.1	0.9	0.8	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0.0	1.8	2.2	0.8	1.1	2.7	n/u	n/u	**	**
Oak Bay	0.0	0.0	0.6	0.6	0.7	0.2	0.4	0.0	n/u	n/u
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	0.0	1.3	0.0	0.0	**	**	n/u	n/u
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**1.0**	**1.0**	**1.3**	**1.5**	**1.0**	**0.9**	**0.6**	**0.3**	**0.3**	**0.1**
Victoria CMA	**0.8**	**0.8**	**0.8**	**0.9**	**0.7**	**0.5**	**0.4**	**0.3**	**0.3**	**0.2**

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type Victoria CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria CMA										
LT $450	0.3	0.5	3.2	**	**	**	n/s	n/s	0.8	0.4
$450 - $574	0.6	0.4	0.9	1.1	0.0	**	n/s	**	0.8	0.8
$575 - $699	1.6	0.7	0.6	0.4	0.4	1.0	**	**	0.6	0.5
$700 - $824	**	**	0.3	0.3	0.6	0.3	1.4	1.1	0.5	0.4
$825 - $949	**	**	1.5	0.0	0.3	0.4	0.0	0.0	0.4	0.3
$950+	**	**	**	0.8	0.5	0.3	0.0	0.0	0.5	0.3
Total	0.7	0.6	0.7	0.5	0.5	0.5	0.6	0.2	0.6	0.5

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Fort St. Area	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
James Bay Area	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Remainder of City	n/u	n/u	**	**	0.0	0.0	**	**	0.0	0.0
City of Victoria (Zones 1-4)	******	******	**0.0**	**0.0**	**0.0**	**0.0**	******	******	**0.0**	**0.0**
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0.0	0.0	6.6	1.2	4.2	0.6
Esquimalt	n/u	n/u	5.4	2.6	0.0	0.0	**	**	1.5	0.7
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	2.4	0.8
Oak Bay	n/u	n/u	**	**	0.0	0.0	**	**	0.0	4.8
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Remainder of CMA (Zones 5-10)	******	******	**3.5**	**2.2**	**0.0**	**0.0**	**4.5**	**0.9**	**3.2**	**0.8**
Victoria CMA	******	******	**2.7**	**1.7**	**0.0**	**0.0**	**4.5**	**0.9**	**2.8**	**0.7**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($)
by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u
Fort St. Area	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u
James Bay Area	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u
Remainder of City	n/u	n/u	**	**	**	930	**	**
City of Victoria (Zones 1-4)	**	**	650	665	**	838	**	**
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	850	856	1,171	1,242
Esquimalt	n/u	n/u	577	584	777	759	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Oak Bay	n/u	n/u	**	**	**	1,190	**	**
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**	**	550	575	824	853	1,123	1,181
Victoria CMA	**	**	575	598	819	849	1,120	1,179

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005
by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Cook St. Area	**	**	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Fort St. Area	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	**	**
James Bay Area	n/u	n/u	**	**	**	**	n/u	n/u	**	**
Remainder of City	n/u	n/u	**	**	0	19	**	**	0	27
City of Victoria (Zones 1-4)	**	**	0	31	0	50	**	**	0	90
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0	97	2	164	2	315
Esquimalt	n/u	n/u	1	39	0	46	**	**	1	136
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	1	126
Oak Bay	n/u	n/u	**	**	0	12	**	**	1	21
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**	**	2	90	0	160	3	336	5	598
Victoria CMA	**	**	2	121	0	210	3	340	5	688

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	n/u	n/a	**
Fort St. Area	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	**
James Bay Area	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	n/u	n/a	**
Remainder of City	n/a	n/u	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	0.0
City of Victoria (Zones 1-4)	**n/a**	**	**n/a**	**3.2**	**n/a**	**0.0**	**n/a**	**	**n/a**	**1.1**
Saanich/Central Saanich	n/a	**	n/a	**	n/a	0.0	n/a	4.3	n/a	2.2
Esquimalt	n/a	n/u	n/a	2.6	n/a	2.2	n/a	**	n/a	1.5
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	3.2
Oak Bay	n/a	n/u	n/a	**	n/a	0.0	n/a	**	n/a	4.8
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**n/a**	**	**n/a**	**2.2**	**n/a**	**0.6**	**n/a**	**3.3**	**n/a**	**2.3**
Victoria CMA	**n/a**	**	**n/a**	**2.5**	**n/a**	**0.5**	**n/a**	**3.2**	**n/a**	**2.2**

3.1.1 Private Row (Townhouse) and Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	0.0	0.7	0.5	0.2	0.2	0.4	**	**	0.3	0.3
Fort St. Area	0.2	0.0	0.4	0.4	0.3	0.2	**	**	0.3	0.3
James Bay Area	0.2	0.5	0.5	0.1	0.4	0.1	**	**	0.4	0.2
Remainder of City	1.6	0.8	0.7	0.5	0.5	1.0	**	**	0.8	0.7
City of Victoria (Zones 1-4)	**0.7**	**0.5**	**0.5**	**0.4**	**0.3**	**0.4**	**0.5**	**0.6**	**0.5**	**0.4**
Saanich/Central Saanich	0.5	0.0	0.8	0.3	0.1	0.3	4.4	0.7	0.8	0.3
Esquimalt	0.8	2.5	1.8	1.3	1.2	1.1	0.0	0.0	1.4	1.2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0.0	2.6	1.6	4.0	1.1	0.4	3.0	0.6	1.6	1.3
Oak Bay	0.0	1.9	0.7	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.6	0.4
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	0.0	0.8	0.0	0.0	**	**	0.0	0.4
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**0.5**	**1.2**	**1.1**	**0.8**	**0.6**	**0.5**	**2.9**	**0.5**	**1.0**	**0.7**
Victoria CMA	**0.7**	**0.6**	**0.7**	**0.5**	**0.4**	**0.5**	**2.4**	**0.5**	**0.7**	**0.5**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

3.1.2 Private Row (Townhouse) and Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	501	541	637	673	797	838	**	**
Fort St. Area	489	523	617	645	806	846	**	**
James Bay Area	547	570	691	722	873	913	**	**
Remainder of City	527	534	616	633	765	788	**	**
City of Victoria (Zones 1-4)	**519**	**542**	**637**	**663**	**810**	**846**	**1,016**	**1,005**
Saanich/Central Saanich	501	533	628	654	797	845	1,080	1,173
Esquimalt	502	519	588	607	711	736	837	868
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	548	560	736	815	1,062	1,145
Oak Bay	484	552	639	690	977	997	1,004	1,131
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**495**	**527**	**610**	**639**	**784**	**825**	**1,016**	**1,082**
Victoria CMA	**515**	**539**	**629**	**656**	**799**	**837**	**1,016**	**1,066**

3.1.3 Number of Private Row (Townhouse) and Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Cook St. Area	3	381	4	1,820	3	622	**	**	9	2,848
Fort St. Area	0	508	13	2,875	2	1,322	**	**	15	4,753
James Bay Area	3	570	3	2,070	1	1,071	**	**	8	3,732
Remainder of City	7	813	15	2,837	11	1,151	**	**	33	4,881
City of Victoria (Zones 1-4)	**12**	**2,272**	**34**	**9,603**	**17**	**4,167**	**1**	**172**	**64**	**16,214**
Saanich/Central Saanich	0	191	5	1,590	4	1,326	2	275	11	3,382
Esquimalt	3	118	18	1,426	12	1,064	0	166	33	2,774
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	124	1	274	1	165	8	602
Oak Bay	1	53	3	559	0	439	0	13	4	1,064
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**5**	**406**	**32**	**3,817**	**17**	**3,237**	**3**	**623**	**57**	**8,083**
Victoria CMA	**17**	**2,678**	**66**	**13,420**	**3-**	**7,404**	**4**	**795**	**121**	**24,297**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable
n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

3.1.4 Private Row (Townhouse) and Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Victoria CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Cook St. Area	n/a	2.5	n/a	0.9	n/a	0.8	n/a	**	n/a	1.0
Fort St. Area	n/a	0.5	n/a	1.2	n/a	1.3	n/a	**	n/a	1.1
James Bay Area	n/a	2.1	n/a	1.6	n/a	0.9	n/a	**	n/a	1.5
Remainder of City	n/a	3.4	n/a	1.6	n/a	1.8	n/a	**	n/a	1.9
City of Victoria (Zones 1-4)	**n/a**	**2.3**	**n/a**	**1.3**	**n/a**	**1.3**	**n/a**	**0.6**	**n/a**	**1.4**
Saanich/Central Saanich	n/a	2.1	n/a	1.7	n/a	1.5	n/a	2.9	n/a	1.7
Esquimalt	n/a	2.5	n/a	2.0	n/a	2.0	n/a	1.8	n/a	2.0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	n/a	10.3	n/a	6.5	n/a	0.7	n/a	2.4	n/a	3.0
Oak Bay	n/a	1.9	n/a	0.9	n/a	0.2	n/a	0.0	n/a	0.7
North Saanich	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u
Sidney	n/a	**	n/a	4.2	n/a	1.5	n/a	**	n/a	2.7
Remainder of CMA (Zones 5-10)	**n/a**	**3.0**	**n/a**	**1.9**	**n/a**	**1.4**	**n/a**	**2.4**	**n/a**	**1.8**
Victoria CMA	**n/a**	**2.4**	**n/a**	**1.5**	**n/a**	**1.3**	**n/a**	**2.0**	**n/a**	**1.6**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census are: 'efinitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

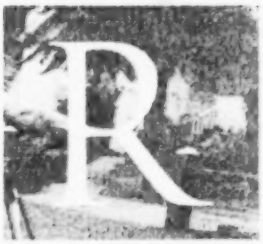
For more information about this publication or any other questions on the Victoria housing market, please call our **Client Service Department** at (604) 737-4088 or e-mail us at **lpreston@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise, without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.



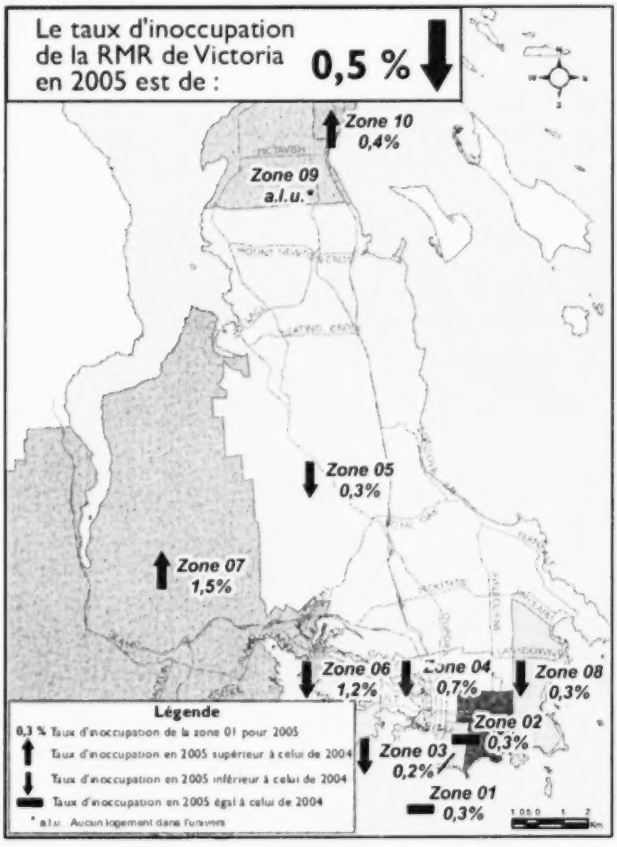
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de VICTORIA

OCTOBRE 2005

Le taux d'inoccupation des appartements demeure bas en 2005

- Dans la région métropolitaine de Victoria, le taux d'inoccupation est descendu cette année au creux de 0,5 % qui avait été touché en 2001; l'an dernier, il s'élevait à 0,6 %.
- L'amélioration des perspectives d'emploi se traduit par un accroissement de la demande de logements locatifs, car les gens migrent dans la région métropolitaine de Victoria pour travailler.
- Le loyer moyen a augmenté de 4,5 % entre 2004 et 2005 – une hausse sans précédent depuis 1991.
- En plus de faire monter les loyers, la faiblesse persistante du taux d'inoccupation des appartements favorise l'expansion du marché locatif secondaire, qui comprend les logements offerts en location par des investisseurs (copropriétés), des propriétaires-occupants (logements accessoires) et d'autres locataires (colocation).


Le taux d'inoccupation de la RMR de Victoria en 2005 est de : 0,5 %
Zone 10 0,4%
Zone 09 a.l.u.*
Zone 05 0,3%
Zone 07 1,5%
Zone 06 1,2%
Zone 04 0,7%
Zone 08 0,3%
Zone 02 0,3%
Zone 03 0,2%
Zone 01 0,3%
Légende
0,3 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004
* a.l.u. Aucun logement dans l'univers

SOMMAIRE

Analyse

1 Faits saillants
2 Aperçu national
3 Taux d'inoccupation des appartements et univers d'enquête
4 Loyer moyen et taux de disponibilité des appartements
5 Taux d'inoccupation, loyer moyen et disponibilité des maisons en rangée. Perspectives pour 2006.
6-7 Carte : description des zones
8-16 Tableaux
17-18 Méthode d'enquête, personnes-ressources

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Canada

SCHL CMHC

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré de nouveau à 2,7 % en octobre 2005, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste légèrement inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

La stabilisation du taux d'inoccupation dans tous ces centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. D'abord, les importants niveaux d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an, car la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations louées. En outre, même si les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé dans la plupart des centres en 2005, ce qui a aidé à soutenir la demande de logements locatifs. Et sans égard à la demande croissante, il s'achève encore beaucoup de copropriétés dans une multitude de centres. Ces dernières concurrencent le marché locatif et exercent ainsi des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation à divers endroits. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que certaines sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location.

Même si les taux d'inoccupation ont en moyenne augmenté ces dernières années, de nombreux ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Il leur faudrait ou bien une habitation moins chère, ou bien de l'aide pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, ce qui comprend par exemple les ménages vivant dans des conditions de surpeuplement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux les plus élevés ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 principaux centres où les loyers ont augmenté, la hausse a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (5,5 %), Victoria (4,8 %) et Québec (3,7 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 principaux centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (468 $ et 469 $).

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada se situait à 3,9 % en octobre 2005, tout comme en octobre 2004. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (12,2 %), Hamilton (7,4 %) et Saint John (N.-B.) (6,9 %), et les plus bas, à Sherbrooke (1,4 %) et Victoria (1,5 %).

Cette année encore, c'est Victoria qui est l'agglomération canadienne où le taux d'inoccupation des appartements est le plus bas (0,5 %).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE VICTORIA

de 1980 à 2005

Source : Bureau de la SCHL à Victoria

La demande d'appartements locatifs demeure vive

En raison du gonflement de la demande sur le marché locatif et de l'insuffisance de logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation demeure bas à Victoria. Si la demande augmente, c'est grâce à **la forte croissance de l'emploi, à l'amélioration du bilan migratoire et à la hausse des inscriptions à l'université.**

La catégorie des appartements de trois chambres et plus est celle pour laquelle le taux d'inoccupation a été le plus faible, soit de 0.2 %, ce qui indique que **les appartements locatifs pouvant loger les ménages de plusieurs personnes, comme les familles, sont ceux qui sont les plus difficiles à trouver**. On n'a en fait recensé aucun logement inoccupé dans cette catégorie à l'extérieur de la ville de Victoria. De même, on n'a pas trouvé d'appartement de deux chambres vacant à Sidney ou à Oak Bay.

Dans le cas des petits appartements, c'est dans la ville de Victoria et à Saanich qu'ont été observés les taux d'inoccupation les plus bas. À l'opposé, les taux les plus élevés pour ce type d'appartement ont été recensés à Esquimalt et dans les marchés de la côte Ouest (Langford, View Royal, Colwood et Sooke).

Dans tous les secteurs de la région métropolitaine de Victoria, le taux d'inoccupation **s'est maintenu sous la barre des 2 %**. Il a en fait été inférieur à 1 % partout, sauf à Esquimalt et sur la côte Ouest. Le secteur James Bay de la ville de Victoria est l'endroit où le taux d'inoccupation est le plus bas, soit de 0.2 %. Suivent ensuite quatre secteurs affichant un taux de 0.3 % : Fort Street, Cook Street, Saanich/Central Saanich et Oak Bay.

Moins d'appartements sur le marché locatif en 2005

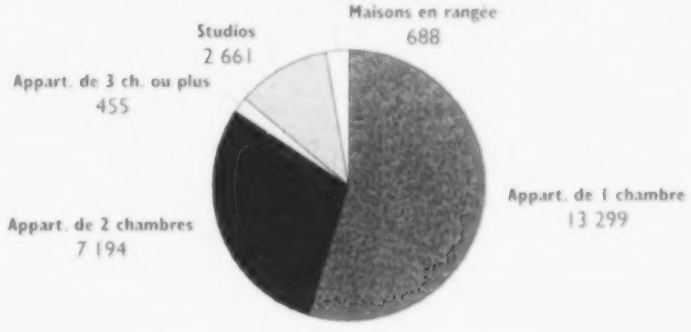
Dans la région métropolitaine de Victoria, **aucun logement locatif d'initiative privée n'a été achevé** en 2005. Par ailleurs, certains logements locatifs existants ont été convertis en locaux qui seront utilisés à d'autres fins. Par conséquent, l'univers des appartements locatifs a perdu 100 unités. L'enquête menée par la SCHL en 2005 a porté sur 23 609 appartements, dont 116 étaient vacants, et sur 688 maisons en rangée, dont seulement 5 étaient inoccupées.

Comme le prix des habitations augmente beaucoup plus rapidement que les loyers, **les propriétaires-bailleurs sentent de plus en plus qu'ils doivent convertir leurs appartements locatifs en copropriétés pour propriétaire-occupant**, lorsque c'est possible. Pour des motifs comparables, les promoteurs qui envisagent la construction de collectifs d'habitation sont davantage attirés par le marché de la copropriété que par le marché locatif.

Univers locatif

Région métropolitaine de Victoria

Octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Le taux de disponibilité des appartements est plus bas qu'en 2004

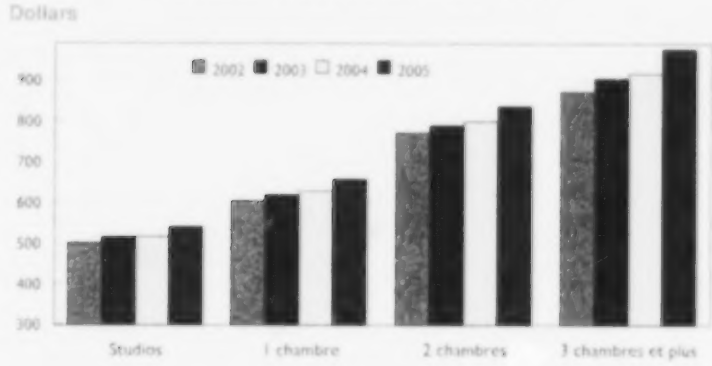
Le taux de disponibilité, qui était de 1,9 % l'an dernier, est descendu à 1,5 % cette année. Cela témoigne de la vigueur de la demande sur le marché locatif de Victoria. **Dans tous les marchés sauf ceux de la côte Ouest, il y a moins d'appartements disponibles pour la location cette année que l'année dernière.** (On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant.)

Les studios sont les appartements pour lesquels le taux de disponibilité est le plus haut, soit de 2,4 %. Les appartements les moins disponibles sont ceux comptant trois chambres ou plus; leur taux de disponibilité a toutefois augmenté : il est passé de 0,8 %, en 2004, à 1,1 %, en 2005.

La faiblesse des taux d'inoccupation et de disponibilité exerce une pression à la hausse sur les loyers (voir ci-dessous) et contribue à **élargir le marché locatif secondaire**, qui comprend notamment les copropriétés offertes en location, les logements locatifs accessoires et les logements occupés par des colocataires. Le prix croissant des habitations dans la région métropolitaine de Victoria (hausse de 17 % en 2003, de 18 % en 2004 et de 20 % en 2005) est un autre facteur à l'origine du grand nombre de logements accessoires présentement loués : certains propriétaires-occupants offrent en location une chambre ou un appartement dans leur maison pour arriver à payer leurs charges hypothécaires élevées. Pour leur part, les investisseurs sont attirés par la montée des prix sur le marché immobilier de Victoria; eux aussi sont intéressés à offrir des copropriétés ou des maisons en location.

Loyer moyen des appartements

Région métropolitaine de Victoria
d'octobre 2002 à octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Loyers des appartements : un peu plus élevés qu'en 2004

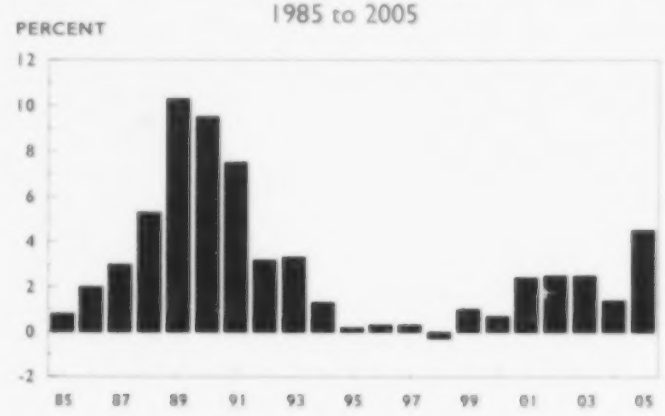
En raison de la **rareté persistante des logements vacants** et de l'accroissement des dépenses d'exploitation dans la région métropolitaine de Victoria, le loyer moyen a grimpé de 4,5 % sur un an – une progression sans précédent depuis 1991. En 2004, la hausse avait été de 1,4 %.

L'augmentation annuelle la plus importante des loyers a été observée dans la catégorie des appartements de trois chambres ou plus – elle a été de 6,4 %; dans cette catégorie, le loyer moyen s'est établi à 976 $ cette année.

Les régions où le taux d'inoccupation est le plus bas sont le plus souvent celles où les majorations des loyers ont été les plus élevées. Le bond le plus spectaculaire a été enregistré à Sidney.

ANNUAL CHANGE IN AVERAGE APT. RENTS

METROPOLITAN VICTORIA
1985 to 2005



Source: CMHC Victoria

où les loyers ont grimpé de 11,5 % sur un an. Vient ensuite Oak Bay, avec une augmentation de 7,2 %.

Lors de l'enquête menée sur le marché locatif de la région métropolitaine de Victoria en octobre 2005, cinq des 688 maisons en rangée de l'univers étaient inoccupées; cela correspond à un taux d'inoccupation de 0,7 %.

Aucune maison en rangée n'était vacante dans la ville de Victoria, et **toutes les maisons de deux chambres de la région métropolitaine étaient occupées**. Le faible taux d'inoccupation des maisons en rangée et des grands appartements témoigne de la rareté des logements locatifs d'initiative privée convenant aux familles dans la région de la capitale britanno-colombienne.

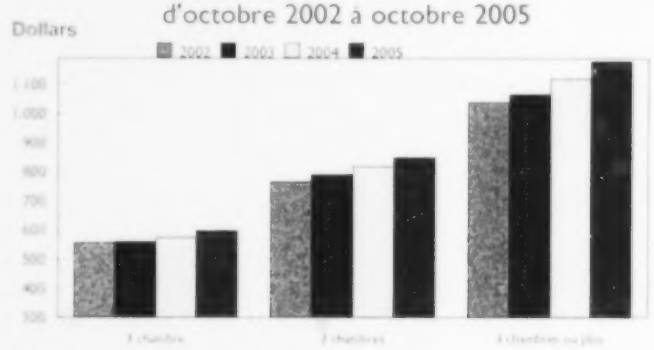
Dans l'ensemble, 2,2 % des maisons en rangée faisant partie de l'enquête menée en octobre 2005 étaient disponibles pour la location. **Les locataires étaient plus susceptibles de trouver une maison en rangée disponible à Oak Bay ou dans les marchés de la côte Ouest** que dans la ville de Victoria, qui affiche le taux de disponibilité le plus bas de la région.

Comme dans le cas du taux d'inoccupation, c'est la catégorie des maisons en rangée de deux chambres qui a le taux de disponibilité le plus bas. Cela indique que cette catégorie du marché connaîtra encore des difficultés au cours des prochains mois.

Le loyer moyen a augmenté de 2,0 % entre 2004 et 2005, ce qui fait suite à la hausse de 4,6 % affichée un an auparavant. **Les loyers ont progressé dans toutes les catégories et dans tous les secteurs géographiques, sauf dans la catégorie des maisons en rangée de deux chambres à Esquimalt.**

Loyen moyen des maisons en rangée

Région métropolitaine de Victoria
d'octobre 2002 à octobre 2005



Source : Bureau de la SCHL à Victoria

Le marché locatif se détendra en 2006

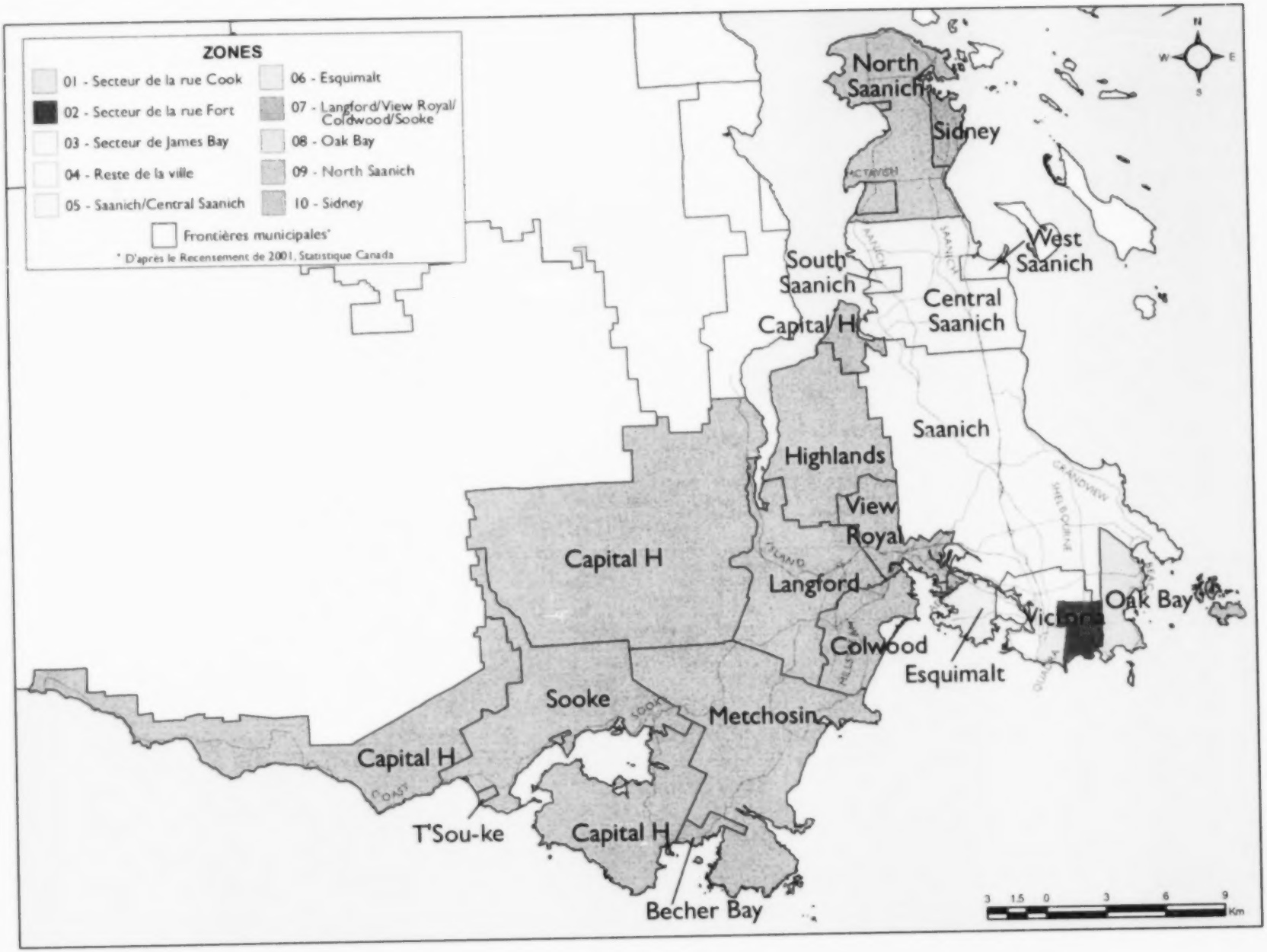
La SCHL prévoit que les taux d'inoccupation vont augmenter légèrement en 2006, car davantage de logements en copropriété seront achevés – et certains se retrouveront sur le marché locatif. Comme la croissance de l'emploi va rester robuste et la migration vers la région de Victoria va s'intensifier, la SCHL s'attend à ce que la demande de logements locatifs demeure vive tout au long de 2006.

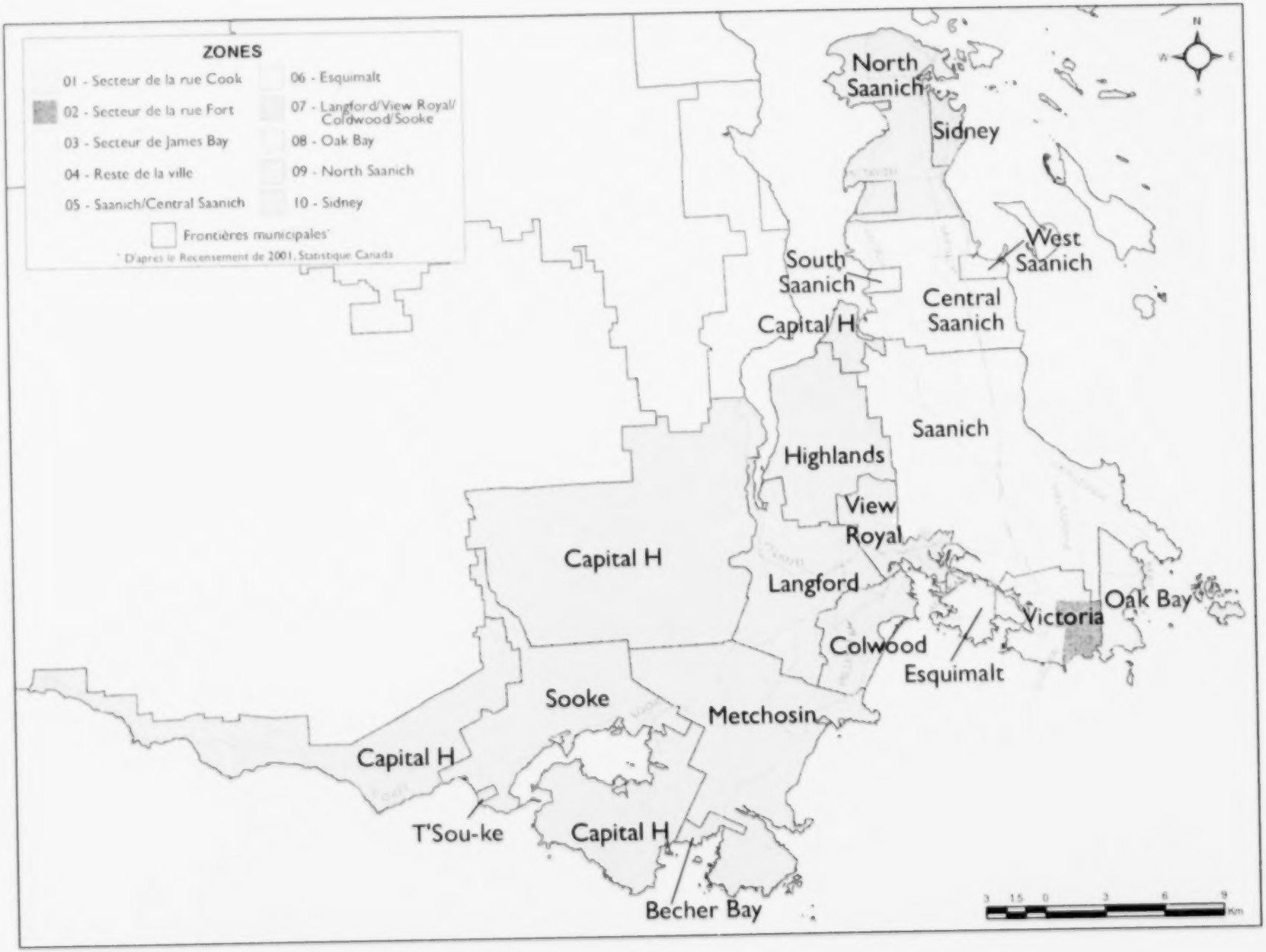
Elle prévoit que le loyer moyen montera de 3 à 5 % dans la région métropolitaine de Victoria l'an prochain, étant donné que les taux d'inoccupation demeurent bas et que la forte demande exerce une pression à la hausse sur les loyers.

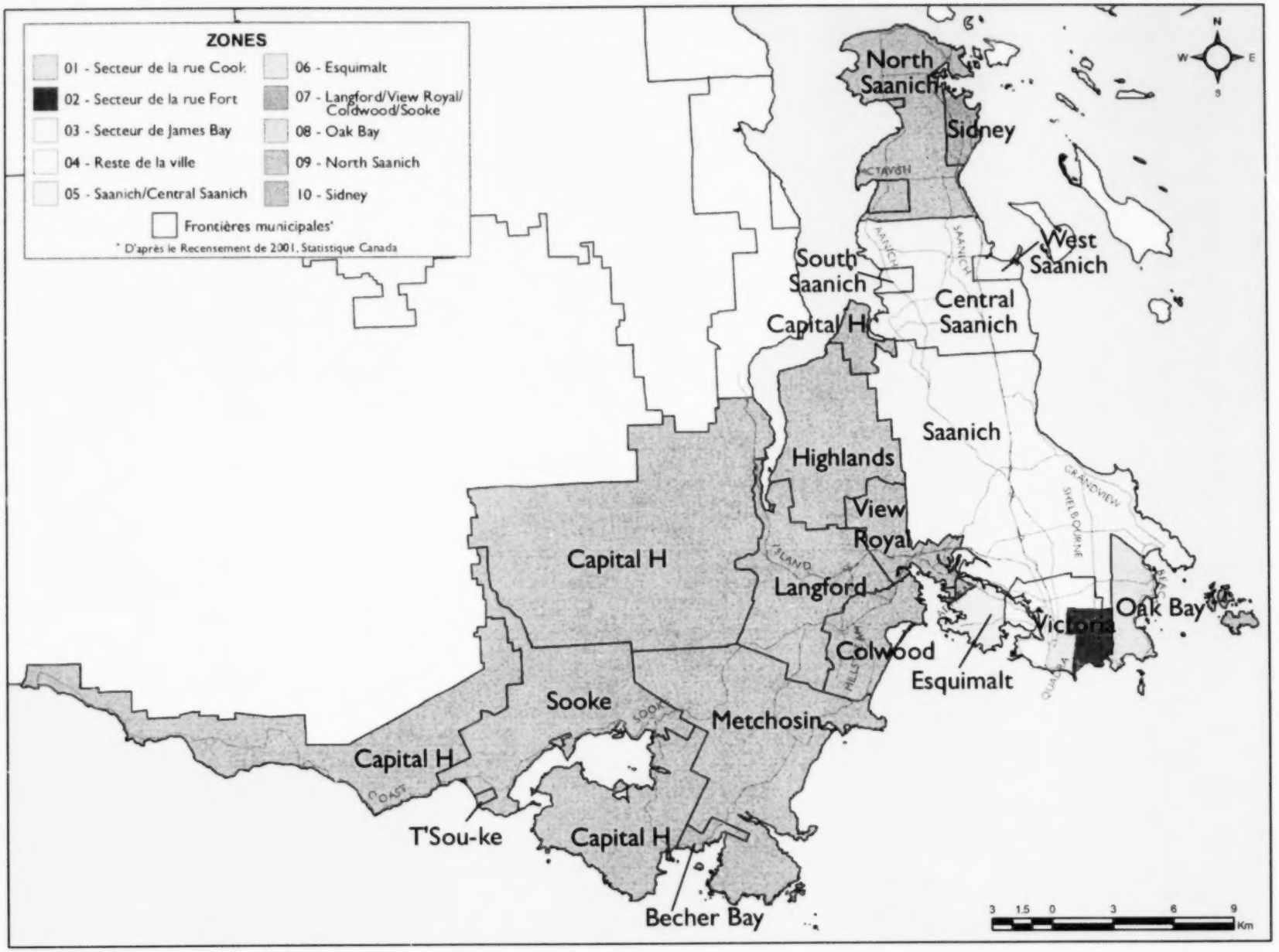
Migration nette dans la région de la capitale

Source : B.C. Stats, tableau des composantes de la migration; prévisions de la SCHL

Malgré la progression des loyers, les investissements dans le marché locatif seront éclipsés par ceux effectués dans le marché des propriétaires-occupants, où la croissance des prix est beaucoup plus importante. La SCHL s'attend à ce que les mises en chantier soient peu nombreuses sur le marché locatif en 2006.


ZONES
01 - Secteur de la rue Cook
02 - Secteur de la rue Fort
03 - Secteur de James Bay
04 - Reste de la ville
05 - Saanich/Central Saanich
06 - Esquimalt
07 - Langford/View Royal/ Colwood/Sooke
08 - Oak Bay
09 - North Saanich
10 - Sidney
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
North Saanich
Sidney
West Saanich
South Saanich
Central Saanich
Capital H
Saanich
Highlands
View Royal
Capital H
Langford
Oak Bay
Victoria
Colwood
Esquimalt
Sooke
Metchosin
Capital H
T'Sou-ke
Capital H
Becher Bay
3 1.5 0 3 6 9
Km


ZONES
01 - Secteur de la rue Cook
02 - Secteur de la rue Fort
03 - Secteur de James Bay
04 - Reste de la ville
05 - Saanich/Central Saanich
06 - Esquimalt
07 - Langford/View Royal/ Colwood/Sooke
08 - Oak Bay
09 - North Saanich
10 - Sidney
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
North Saanich
Sidney
West Saanich
South Saanich
Central Saanich
Capital H
Saanich
Highlands
View Royal
Capital H
Langford
Oak Bay
Victoria
Colwood
Esquimalt
Sooke
Metchosin
Capital H
T'Sou-ke
Capital H
Becher Bay
N
W
E
S
3 15 0 3 6 9
Km


ZONES
01 - Secteur de la rue Cook
02 - Secteur de la rue Fort
03 - Secteur de James Bay
04 - Reste de la ville
05 - Saanich/Central Saanich
06 - Esquimalt
07 - Langford/View Royal/ Colwood/Sooke
08 - Oak Bay
09 - North Saanich
10 - Sidney
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
N
W
E
S
North Saanich
Sidney
West Saanich
South Saanich
Central Saanich
Capital H
Saanich
Highlands
View Royal
Capital H
Langford
Oak Bay
Victoria
Colwood
Esquimalt
Sooke
Metchosin
Capital H
T'Sou-ke
Capital H
Becher Bay
3 1.5 0 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE VICTORIA	
Zone 1	**Secteur de la rue Cook** - comprend les quartiers Fairfield et Rockland; délimité à l'ouest par la rue Douglas, au nord par la rue Fort et à l'est par la rue Moss.
Zone 2	**Secteur de la rue Fort** - comprend le quartier Fernwood; délimité à l'ouest par la rue Cook, au nord par la rue Bay et à l'est par la limite de la ville de Victoria.
Zone 3	**Secteur de James Bay** - délimité à l'est par la rue Douglas.
Zone 4	**Reste de la ville** - comprend le noyau du centre-ville, ainsi que les quartiers Victoria West, Hillside et Jubilee; la zone est délimitée à l'est par la rue Cook et au sud par la rue Bay.
Zones 1-4	**Ville de Victoria**
Zone 5	**Saanich/Central Saanich**
Zone 6	**Esquimalt**
Zone 7	**Langford/View Royal/Colwood/Sooke**
Zone 8	**Oak Bay**
Zone 9	**North Saanich**
Zone 10	**Sidney**
Zones 5-10	**Reste de la RMR de Victoria**
Zones 1-10	**RMR de Victoria**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,0	0,7	0,5	0,2	0,2	0,4	**	**	0,3	0,3
Secteur de la rue Fort	0,2	0,0	0,4	0,4	0,3	0,2	**	**	0,3	0,3
Secteur de James Bay	0,2	0,5	0,5	0,1	0,4	0,1	**	**	0,4	0,2
Reste de la ville	1,6	0,8	0,7	0,5	0,5	1,0	**	**	0,8	0,7
Ville de Victoria (zones 1-4)	0,7	0,5	0,5	0,4	0,3	0,4	0,5	0,6	0,5	0,4
Saanich/Central Saanich	0,6	0,0	0,7	0,3	0,1	0,3	0,0	0,0	0,4	0,3
Esquimalt	0,8	2,5	1,7	1,2	1,3	1,2	0,0	0,0	1,4	1,2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0,0	2,6	1,6	4,2	1,1	0,4	4,2	0,0	1,4	1,5
Oak Bay	0,0	1,9	0,7	0,4	0,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,3
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	0,0	0,8	0,0	0,0	**	**	0,0	0,4
Reste de la RMR (zones 5-10)	0,5	1,3	1,1	0,8	0,6	0,6	0,7	0,0	0,8	0,7
Victoria (RMR)	**0,7**	**0,6**	**0,7**	**0,5**	**0,5**	**0,5**	**0,6**	**0,2**	**0,6**	**0,5**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	500	541	637	673	797	839	**	**
Secteur de la rue Fort	489	523	617	645	806	847	**	**
Secteur de James Bay	547	570	691	722	875	916	**	**
Reste de la ville	527	534	616	633	763	785	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	519	542	637	663	811	846	1 020	1 007
Saanich/Central Saanich	505	538	631	657	792	844	**	1 067
Esquimalt	502	519	588	608	708	734	820	852
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	549	560	733	815	873	912
Oak Bay	484	552	640	689	983	990	1 119	1 264
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Reste de la RMR (zones 5-10)	497	529	612	640	782	824	854	959
Victoria (RMR)	**516**	**540**	**630**	**657**	**799**	**837**	**918**	**976**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	3	376	4	1 806	3	614	**	**	9	2 821
Secteur de la rue Fort	0	508	13	2 867	2	1 317	**	**	15	4 739
Secteur de James Bay	3	570	3	2 066	1	1 053	**	**	8	3 710
Reste de la ville	7	813	15	2 832	11	1 132	**	**	33	4 854
Ville de Victoria (zones 1-4)	12	2 267	34	9 572	17	4 117	1	168	64	16 124
Saanich/Central Saanich	0	179	5	1 548	4	1 229	0	111	9	3 067
Esquimalt	3	118	17	1 387	12	1 018	0	115	32	2 638
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	120	1	269	0	48	7	476
Oak Bay	1	53	2	554	0	427	0	9	3	1 043
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Reste de la RMR (zones 5-10)	5	394	30	3 727	17	3 077	0	287	52	7 485
Victoria (RMR)	**17**	**2 661**	**64**	**13 299**	**34**	**7 194**	**1**	**455**	**116**	**23 609**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,6	2,5	1,8	0,8	1,1	0,8	**	**	1,5	1,0
Secteur de la rue Fort	0,4	0,5	1,8	1,2	1,1	1,4	**	**	1,4	1,1
Secteur de James Bay	1,1	2,1	1,7	1,6	1,8	0,9	**	**	1,7	1,5
Reste de la ville	3,8	3,4	2,0	1,6	1,6	1,8	**	**	2,2	1,9
Ville de Victoria (zones 1-4)	1,8	2,3	1,9	1,3	1,4	1,3	0,5	0,6	1,7	1,4
Saanich/Central Saanich	3,3	2,2	2,6	1,7	0,9	1,6	0,0	0,9	1,9	1,7
Esquimalt	3,4	2,5	2,9	2,0	2,5	2,0	0,9	2,6	2,7	2,0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	5,1	10,3	2,4	6,7	2,2	0,7	4,2	0,0	2,7	2,9
Oak Bay	0,0	1,9	1,8	0,7	1,6	0,2	0,0	0,0	1,6	0,6
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	1,7	4,2	0,7	1,5	**	**	1,1	2,7
Reste de la RMR (zones 5-10)	3,0	3,0	2,5	1,9	1,7	1,5	1,0	1,4	2,2	1,8
Victoria (RMR)	**2,0**	**2,4**	**2,0**	**1,5**	**1,5**	**1,4**	**0,8**	**1,1**	**1,9**	**1,5**

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
Avant 1940	0,3	0,9	0,5	0,6	0,6	0,8	0,0	0,0	0,5	0,7
1940 à 1959	0,4	0,0	1,2	0,8	0,4	1,1	**	**	0,8	0,8
1960 à 1974	0,7	0,3	0,6	0,4	0,6	0,4	1,1	0,3	0,6	0,4
1975 à 1989	0,1	0,2	0,6	0,6	0,2	0,2	0,0	0,0	0,4	0,4
1990 ou après	3,7	4,3	1,5	0,0	0,0	0,6	0,0	**	1,2	1,1
Tous les immeubles	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Victoria

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)								
Avant 1940	477	527	609	646	800	835	**	**
1940 à 1959	496	537	613	671	876	882	**	**
1960 à 1974	519	541	636	663	791	840	856	971
1975 à 1989	520	535	621	634	788	811	**	889
1990 ou après	**	578	670	698	815	865	989	**
Tous les immeubles	516	540	630	657	799	837	918	976

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Victoria

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
3 à 5 unités	0,0	1,8	1,2	0,5	0,6	1,0	0,0	0,0	0,8	0,8
6 à 19 unités	1,2	1,4	0,7	0,7	0,4	0,9	3,2	0,0	0,8	0,9
20 à 49 unités	0,9	0,4	0,8	0,6	0,6	0,4	0,0	0,0	0,7	0,5
50 à 99 unités	0,2	0,4	0,6	0,3	0,3	0,3	1,2	1,2	0,4	0,3
100 unités et +	0,2	0,0	0,3	0,2	0,4	0,3	0,0	0,0	0,3	0,2
Tous les immeubles	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Victoria

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)								
3 à 5 unités	460	517	603	616	763	776	1 032	963
6 à 19 unités	485	524	596	646	755	796	**	965
20 à 49 unités	527	537	624	640	786	813	904	909
50 à 99 unités	535	551	643	666	823	869	928	939
100 unités et +	533	558	668	702	849	911	822	1 062
Tous les immeubles	516	540	630	657	799	837	918	976

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Victoria

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0,0	0,5	0,5	0,4	0,4	0,3	0,0	0,3	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de la rue Fort	0,9	0,5	0,5	0,2	0,2	0,1	0,3	0,7	**	**
Secteur de James Bay	0,0	0,8	0,3	0,7	0,5	0,2	0,4	0,1	0,6	0,1
Reste de la ville	1,7	1,1	0,8	1,4	1,5	0,7	0,5	0,4	0,2	0,3
Ville de Victoria (zones 1-4)	**0,8**	**0,7**	**0,6**	**0,7**	**0,5**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,3**
Saanich/Central Saanich	0,0	1,3	0,6	0,6	0,6	0,6	0,5	0,0	0,2	0,1
Esquimalt	2,3	0,8	2,2	3,0	1,5	1,1	0,9	0,8	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0,0	1,8	2,2	0,8	1,1	2,7	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Oak Bay	0,0	0,0	0,6	0,6	0,7	0,2	0,4	0,0	a.l.u.	a.l.u.
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	0,0	1,3	0,0	0,0	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**1,0**	**1,0**	**1,3**	**1,5**	**1,0**	**0,9**	**0,6**	**0,3**	**0,3**	**0,1**
Victoria (RMR)	**0,8**	**0,8**	**0,8**	**0,9**	**0,7**	**0,5**	**0,4**	**0,3**	**0,3**	**0,2**

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Victoria

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Victoria (RMR)										
Moins de 450 $	0,3	0,5	3,2	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	0,8	0,4
450 à 574 $	0,6	0,4	0,9	1,1	0,0	**	a.l.e.	**	0,8	0,8
575 à 699 $	1,6	0,7	0,6	0,4	0,4	1,0	**	**	0,6	0,5
700 à 824 $	**	**	0,3	0,3	0,6	0,3	1,4	1,1	0,5	0,4
825 à 949 $	**	**	1,5	0,0	0,3	0,4	0,0	0,0	0,4	0,3
950 $ et +	**	**	**	0,8	0,5	0,3	0,0	0,0	0,5	0,3
Toutes les fourchettes	0,7	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6	0,2	0,6	0,5

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0,0	0,0	6,6	1,2	4,2	0,6
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	5,4	2,6	0,0	0,0	**	**	1,5	0,7
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	2,4	0,8
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0,0	0,0	**	**	0,0	4,8
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	3,5	2,2	0,0	0,0	4,5	0,9	3,2	0,8
Victoria (RMR)	**	**	2,7	1,7	0,0	0,0	4,5	0,9	2,8	0,7

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	930	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	650	665	**	838	**	**
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	850	856	1 171	1 242
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	577	584	777	759	**	**
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	1 190	**	**
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	550	575	824	853	1 123	1 181
Victoria (RMR)	**	**	575	598	819	849	1 120	1 179

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Secteur de la rue Fort	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Secteur de James Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Reste de la ville	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	19	**	**	0	27
Ville de Victoria (zones 1-4)	**	**	0	31	0	50	**	**	0	90
Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0	97	2	164	2	315
Esquimalt	a.l.u.	a.l.u.	1	39	0	46	**	**	1	136
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	1	126
Oak Bay	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0	12	**	**	1	21
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**	**	2	90	0	160	3	336	5	598
Victoria (RMR)	**	**	2	121	0	210	3	340	5	688

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Secteur de la rue Fort	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Secteur de James Bay	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	**
Reste de la ville	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0.0	s.o.	**	s.o.	0.0
Ville de Victoria (zones 1-4)	**s.o.**	**	**s.o.**	**3.2**	**s.o.**	**0.0**	**s.o.**	**	**s.o.**	**1.1**
Saanich/Central Saanich	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0.0	s.o.	4.3	s.o.	2.2
Esquimalt	s.o.	a.l.u.	s.o.	2.6	s.o.	2.2	s.o.	**	s.o.	1.5
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	3.2
Oak Bay	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0.0	s.o.	**	s.o.	4.8
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR (zones 5-10)	**s.o.**	**	**s.o.**	**2.2**	**s.o.**	**0.6**	**s.o.**	**3.3**	**s.o.**	**2.3**
Victoria (RMR)	**s.o.**	**	**s.o.**	**2.5**	**s.o.**	**0.5**	**s.o.**	**3.2**	**s.o.**	**2.2**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	0.0	0.7	0.5	0.2	0.2	0.4	**	**	0.3	0.3
Secteur de la rue Fort	0.2	0.0	0.4	0.4	0.3	0.2	**	**	0.3	0.3
Secteur de James Bay	0.2	0.5	0.5	0.1	0.4	0.1	**	**	0.4	0.2
Reste de la ville	1.6	0.8	0.7	0.5	0.5	1.0	**	**	0.8	0.7
Ville de Victoria (zones 1-4)	**0.7**	**0.5**	**0.5**	**0.4**	**0.3**	**0.4**	**0.5**	**0.6**	**0.5**	**0.4**
Saanich/Central Saanich	0.5	0.0	0.8	0.3	0.1	0.3	4.4	0.7	0.8	0.3
Esquimalt	0.8	2.5	1.8	1.3	1.2	1.1	0.0	0.0	1.4	1.2
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	0.0	2.6	1.6	4.0	1.1	0.4	3.0	0.6	1.6	1.3
Oak Bay	0.0	1.9	0.7	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.6	0.4
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	0.0	0.8	0.0	0.0	**	**	0.0	0.4
Reste de la RMR (zones 5-10)	**0.5**	**1.2**	**1.1**	**0.8**	**0.6**	**0.5**	**2.9**	**0.5**	**1.0**	**0.7**
Victoria (RMR)	**0.7**	**0.6**	**0.7**	**0.5**	**0.4**	**0.5**	**2.4**	**0.5**	**0.7**	**0.5**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	501	541	637	673	797	838	**	**
Secteur de la rue Fort	489	523	617	645	806	846	**	**
Secteur de James Bay	547	570	691	722	873	913	**	**
Reste de la ville	527	534	616	633	765	788	**	**
Ville de Victoria (zones 1-4)	**519**	**542**	**637**	**663**	**810**	**846**	**1 016**	**1 005**
Saanich/Central Saanich	501	533	628	654	797	845	1 080	1 173
Esquimalt	502	519	588	607	711	736	837	868
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	471	486	548	560	736	815	1 062	1 145
Oak Bay	484	552	639	690	977	997	1 004	1 131
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	572	654	776	852	**	**
Reste de la RMR (zones 5-10)	**495**	**527**	**610**	**639**	**784**	**825**	**1 016**	**1 082**
Victoria (RMR)	**515**	**539**	**629**	**656**	**799**	**837**	**1 016**	**1 066**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Secteur de la rue Cook	3	381	4	1 820	3	622	**	**	9	2 848
Secteur de la rue Fort	0	508	13	2 875	2	1 322	**	**	15	4 753
Secteur de James Bay	3	570	3	2 070	1	1 071	**	**	8	3 732
Reste de la ville	7	813	15	2 837	11	1 151	**	**	33	4 881
Ville de Victoria (zones 1-4)	**12**	**2 272**	**34**	**9 603**	**17**	**4 167**	**1**	**172**	**64**	**16 214**
Saanich/Central Saanich	0	191	5	1 590	4	1 326	2	275	11	3 382
Esquimalt	3	118	18	1 426	12	1 064	0	166	33	2 774
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	1	39	5	124	1	274	1	165	8	602
Oak Bay	1	53	3	559	0	439	0	13	4	1 064
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	**	**	1	118	0	134	**	**	1	261
Reste de la RMR (zones 5-10)	**5**	**406**	**32**	**3 817**	**17**	**3 237**	**3**	**623**	**57**	**8 083**
Victoria (RMR)	**17**	**2 678**	**66**	**13 420**	**34**	**7 404**	**4**	**795**	**121**	**24 297**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Victoria

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Secteur de la rue Cook	s.o.	2.5	s.o.	0.9	s.o.	0.8	s.o.	**	s.o.	1.0
Secteur de la rue Fort	s.o.	0.5	s.o.	1.2	s.o.	1.3	s.o.	**	s.o.	1.1
Secteur de James Bay	s.o.	2.1	s.o.	1.6	s.o.	0.9	s.o.	**	s.o.	1.5
Reste de la ville	s.o.	3.4	s.o.	1.6	s.o.	1.8	s.o.	**	s.o.	1.9
Ville de Victoria (zones 1-4)	**s.o.**	**2.3**	**s.o.**	**1.3**	**s.o.**	**1.3**	**s.o.**	**0.6**	**s.o.**	**1.4**
Saanich/Central Saanich	s.o.	2.1	s.o.	1.7	s.o.	1.5	s.o.	2.9	s.o.	1.7
Esquimalt	s.o.	2.5	s.o.	2.0	s.o.	2.0	s.o.	1.8	s.o.	2.0
Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	s.o.	10.3	s.o.	6.5	s.o.	0.7	s.o.	2.4	s.o.	3.0
Oak Bay	s.o.	1.9	s.o.	0.9	s.o.	0.2	s.o.	0.0	s.o.	0.7
North Saanich	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Sidney	s.o.	**	s.o.	4.2	s.o.	1.5	s.o.	**	s.o.	2.7
Reste de la RMR (zones 5-10)	**s.o.**	**3.0**	**s.o.**	**1.9**	**s.o.**	**1.4**	**s.o.**	**2.4**	**s.o.**	**1.8**
Victoria (RMR)	**s.o.**	**2.4**	**s.o.**	**1.5**	**s.o.**	**1.3**	**s.o.**	**2.0**	**s.o.**	**1.6**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Victoria, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **604-737-4088** ou à l'adresse électronique suivante : **lpreston@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction et la transmission de cet ouvrage, en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, électronique ou mécanique, notamment par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdites sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sauf dans les cas prévus par la Loi sur le droit d'auteur. Il est de plus interdit de modifier le contenu de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et ses employés n'en assument la responsabilité.